23982-04-26

ת"א ___-___-___________

בבית המשפט המחוזי
בנוף הגליל-נצרת

התובעת: **א.ד.ר.ג. קונסטרוקציות בע"מ ח.פ. 513368514**
מאזור תעשייה מבואות גלבוע
טלי: 04-7708134 דוא"ל: office@adrg.co.il
ע"י עו"ד גל מנשה מ.ר. 32564 ו/או ניבה דורסט ו/או מירי מנשה ו/או חן פלדמן ו/או אופיר גאולי
משרד עוה"ד מנשה דורסט ושות'
רחוב מרמורק 10, תל אביב
טלי: 03-6216000; פקסי: 03-6216001
דוא"ל: ofir@gmndlaw.com

-נגד-

הנתבעת: **מיקרו תעשיות פח בע"מ ח.פ. 511756355**
מרח' הזית 11, אזור תעשייה שגיא 2000, מגדל העמק
טלי: 04-6440948 דוא"ל: micro@micrometal.co.il
ע"י ב"כ עו"ד גל עינב ממשרד עוה"ד עוז לוטן עינב נורקין גל
מרחי התוכנה 4, עפולה
טלי: 04-6526195; פקסי: 04-6526110
דוא"ל: gal@o-n.law

כתב תביעה

סוג תביעה: כספית, הפרת חוזה, עשיית עושר ולא במשפט, פיצויים.

הסעד המבוקש: 11,106,560 ₪ כולל מע"מ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית, הוצאות משפטיות ושכ"ט.

שווי התובענה: 11,106,560 ₪ (לצורכי אגרה).

אגרה: 138,832 ₪ (מאה שלושים ושמונה אלף, שמונה מאות שלושים ושניים שקלים חדשים) במועד הגשת כתב התביעה לפי תקנה 2 לתקנות בתי המשפט (אגרות), התשס"ז- 2007.

האם קיים הליך נוסף בבית משפט או בבית דין, בקשר למסכת עובדתית דומה שהתובעים הוא צד לו או היה צד לו: לא

הזמנה לדין

הואיל והי"ה **א.ד.ר.ג. קונסטרוקציות בע"מ ח.פ. 513368514** הגישה כתב תביעה זה נגדך, הנך מוזמנת להגיש כתב הגנה בתוך שישים ימים מיום שהומצאה לך הזמנה זו.

לתשומת ליבך, אם לא תגישי כתב הגנה אזי לפי תקנה 130 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, יהיה לתובעת הזכות לקבל פסק דין שלא בפניך.

1. **תיאור (תמציתי) של בעלי הדין**
2. התובעת, **א.ד.ר.ג. קונסטרוקציות בע"מ ח.פ. 513368514**, הינה חברה פרטית, עוסקת בין היתר בבנייה.
3. הנתבעת, **מיקרו תעשיות פח בע"מ ח.פ. 511756355**, הינה חברה פרטית, עוסקת בין היתר בזיווד אלקטרוני ועיבוד פח עבור תעשיית ההיי-טק.
4. **הסעדים המבוקשים (באופן תצמיתי)**

5. חיוב הנתבעת לשלם לתובעת עומד על סך של **11,106,560** ₪ (כולל מע"מ), וזאת לאחר הפחתת הסכומים שנפסקו לטובת הנתבעת בפסק בוררות חלקי. התובעת תפרט להלן את אופן הגעתה לסכום זה, המבוסס על מצב החשבון הסופי המעודכן.

"1" העתק מצב חשבון עדכני ומפורט המרכז את מלוא רכיבי התביעה מצורף **כנספח 1** לתביעה זו.

6. סך כל העבודות שבוצעו על ידי התובעת בפרויקט, הכוללות את חוזה הפאושאלי המקורי (בסך **13,500,000** ₪) בתוספת עבודות חריגות ושינויים שאושרו ובוצעו, עומד על סך מצטבר של **23,503,019** ₪ ללא מע"מ. מתוך סכום זה, שילמה הנתבעת סך של 13,841,401 ש"ח בלבד, כך שקיימת יתרה בלתי מסולקת בסך **9,661,618 ש"ח** לפני מע"מ.
7. הסכום הנקוב לעיל מורכב מהרכיבים שלהלן;
8. במהלך הפרויקט נדרשה התובעת לבצע עבודות נוספות רבות מעבר למוגדר בחוזה המקורי, בסך כולל של **5,299,024** ₪.
9. **הוצאות תקורה בגין התארכות משך הפרויקט** עקב נסיבות שבאחריות הנתבעת, התארך משך ביצוע הפרויקט ב **11.84-חודשים** מעבר ללוחות הזמנים המתוכננים .בהתאם לכך, זכאית התובעת לפיצוי בגין הוצאות תקורה בסך כולל של **2,542,995** ₪.
10. **התייקרות חומרי גלם (מלחמת "חרבות ברזל")** בהתאם לשינוי הנסיבות הקיצוני שנגרם עקב מצב המלחמה, הונייקרו מחירי חומרי הגלם (ובעיקר הברזל) באופן משמעותי. התובעת דורשת תשלום בגין התייקרויות אלו בסך של **2,161,000** ₪, המבוסס על ניתוח השוואתי של מחירי השוק במועד ההסכם לעומת מועד הרכישה בפועל.
11. **למען הזהירות בלבד ובכדי להציג בפני בית המשפט את יתרת החוב הנטו** –התובעת קיזזה מסכום תביעתה את חוב הבוררות האמור בערכו המלא, כולל מע"מ בשיעור 18%, ובסך כולל של **294,149** ₪.
12. לאור האמור לעיל ולהלן, מתבקש בית המשפט הנכבד ליתן לתובעות סעד של פיצוי כספי על יסוד כל הנטען והמקובץ דלעיל.
13. בנוסף, בית המשפט הנכבד מתבקש לחייב את הנתבעת בהוצאות משפט, לרבות שכר טרחת עורכי דין.
14. **<u>תמצית העובדות הנחוצות לביסוסה של עילת התביעה ומתי נולדה</u>**
15. ביום 24.07.2023 נחתם בין התובעת לבין הנתבעת חוזה לביצוע עבודות בנייה להקמת מבנה תעשייה ומשרדים באזור התעשייה שגיא 2000 במגדל העמק.

"2" העתק החוזה לביצוע עבודות מצורף **כנספח 2** לתובענה זו.

16. בהתאם לסעיף 33.1 לחוזה, נקבעה התמורה בגין ביצוע העבודות על בסיס "פאושאלי" בסך של **13,500,000 ש"ח** (לפני מע"מ).
17. במהלך ביצוע הפרויקט, נדרשה התובעת על ידי הנתבעת ו/או המפקח מטעמה לבצע שורה ארוכה של עבודות נוספות, שינויים ותוספות אשר חרגו מהתכנון המקורי, כגון תכנון וביצוע רצפה לעומסים מיוחדים, תוספת משמעותית של עבודות הגמרים, אלמנטים מתועלים, ריצוף, עבודות ניקוז ושינוי שיפוע בפיתוח, תכנון וביצוע רצפה ועוד.
18. עקב נסיבות שבאחריות הנתבעת (כגון מניעת גישה ואי-מתן הנחיות), התארך משך ביצוע הפרויקט ב-11.84 חודשים מעבר ללוחות הזמנים המקוריים, דבר שהסב לתובעת הוצאות תקורה משמעותיות.
19. בנוסף, עקב פרוץ מלחמת "חרבות ברזל", חלו התייקרויות קיצוניות ובלתי צפויות במחירי חומרי הגלם (ובפרט הברזל), אשר בהתאם לסעיף 52 לחוזה ובהתאם לסעיף 18 לחוק החוזים - תרופות, על הנתבעת לשאת בהן.

20. לאורך תקופת ההתקשרות, הגישה התובעת חשבונות ביניים וחשבון סופי. לפי המצב העדכני המשתקף בחשבון זה, שווי כלל העבודות שבוצעו בפועל עומד על **23,526,619.19** ₪ (לפני מע״מ).

21. נוכח מחלוקות שהתגלעו בנוגע להשלמת רשימת עבודות חסרות, פנו הצדדים להליך בוררות וגישור בפני מר אינג׳ גידי זולקוב. המינוי של הבורר גובש כהסמכה חלקית, ספציפית ומצומצמת, המוגבלת להכרעה מקצועית-הנדסית בפריטי ביצוע מוגדרים בלבד. מנדט מצומצם זה נועד להכריע בשאלות עובדתיות ממוקדות של תכולת עבודה ועלויות אי-ביצוע.

22. ביום 12.02.2026 ניתן פסק הבוררות של אינג׳ זולקוב, אשר הכריע בשורה של סעיפים (כגון גינון, שילוט, מטבחונים, חשמל ואינסטלציה) וקצב לתובעת **60 ימים** להשלמתן.

"3" העתק פסק הבוררות מיום 12.02.2026 מצורף **כנספח 3** לתובענה זו.

23. הבורר קבע רשימה סגורה של עבודות שטרם הושלמו (כגון מטבחונים, מערכות אינסטלציה, עבודות גבס וניקיון מערכות) וקצב להן ״עלות ביצוע״ למקרה שבו אדרג לא תבצען, המהווה למעשה את בסיס הזיכוי הכספי של הנתבעת.

24. בין יתר הסדרי הביצוע שנקבעו בפסק בוררות נקבע כי בניית המחיצה תבוצע על ידי התובעת ועל חשבונה, אולם הבורר החריג את התוספת הנדרשת עבור עמידות באש וקבע כי זו תשולם על ידי הנתבעת בנפרד. הנתבעת בחרה להחריג רכיב זה כדי לעמוד על ביצועו הפיזי.

25. הבורר הגדיר תקופת זמן מוגדרת וסופית להשלמת כלל העבודות שפורטו בפסק הבוררות, וקבע שככל שהעבודות לא יושלמו בחלון זמנים זה, תשתכלל זכותה של הנתבעת לוותר על הביצוע הפיזי ולקבל תחתיו את הזיכוי הכספי המצטבר בערכים שנקבעו בהליך.

26. ביום 19.02.2026 שלחה התובעת, באמצעות הח״מ, מכתב התראה לנתבעת בדרישה להסדרת התשלומים והשלמת העבודות לפי פסק הבוררות.

"4" העתק מהמכתב התראה אשר נשלח לנתבעת מצורף **כנספח 4** לתובענה זו.

27. ביום 12.03.2026, השיבה הנתבעת באמצעות ב״כ לתובעת מכתב פרדוקסלי מהול בתמרון משפטי שנועד להפוך את היוצרות ולהציג את התובעת כחייבת.

28. ממכתבה של הנתבעת עולה כי היא ׳מוותרת׳ על ביצוע העבודות הפיזיות מכוח סעיף 1.3 להסכם הגישור וכוונתה המובהקת הינה לייצר לתובעת ׳חוב מלאכותי׳ של כ-339,689 ₪ (בתוספת מע״מ) כמשקולת נגד לתביעה זו. מדובר בשימוש בזכות חוזית בדרך שאינה מקובלת ובחוסר תום לב קיצוני, שכן הנתבעת דורשת תשלום מזומן על עבודות פעוטות (כגון שילוט וגינון), בעוד היא מסרבת לשלם לתובעת את יתרת הפאושאל וחריגי העתק המסתכמים במיליוני שקלים עבור המבנה המרכזי שבו היא כבר עושה שימוש.

"5" העתק מהמכתב מענה לתובעת מיום 12.03.2026 מצורף **כנספח 5** לתביעה זו.

29. בהמשך למכתב הנתבעת מיום 12.03.26, שלחה התובעת ביום 24.03.2026 מכתב מענה. במסגרת מכתב זה, דחתה התובעת בשתי ידיים את דרישת התשלום של הנתבעת והבהירה כי טענת הנתבעת בדבר ׳היעדר זכות קיזוז׳ עומדת בניגוד מוחלט לדין ולנסיבות המקרה״.

"6" העתק ממכתב מענה לנתבעת מיום 24.03.2026 מצורף **כנספח 6** לתביעה זו.

30. לאור האמור לעיל, אין ספק כי בעוד שהתובעת הביעה נכונות מוחלטת ומידית לפעול בדרך המקובלת ובתום לב בהתאם להכרעותיו של הבורר המוסכם, הנתבעת, בהתנהלותה הלעומתית, בחרה להציב מכשולים מהותיים אשר סיכלו הלכה למעשה את האפשרות לקיים את הסכם הבוררות ולממשו במועדים שנקבעו. הימנעותה המכוונת של הנתבעת מתשלום חשבונות חלקיים וסופיים, הנדרשים

ומהעברת אישורי הביצוע, המהווים תנאי מוקדם ליישום החלטות הבורר, עולה כדי שימוש בזכות חוזית ודיונית בחוסר תום לב משווע. התנהלות זו, אשר יש בה משום ניצול לרעה של הליכי המשפט, שומטת את הבסיס תחת היכולת להמשיך בבירור הסכסוך במסגרת הבוררות, שכן הנתבעת היא זו שחסמה במו ידיה את דרכה של התובעת ליישום פסק הבורר ולקבלת סעד אפקטיבי בתוך פרק הזמן המוסכם.

31. <u>**לוחות זמנים, אירועים מעכבים והתארכות משך הפרויקט**</u>

32. ביום 24.07.23 חתמו הצדדים על הסכם לביצוע עבודות בנייה, בהתאם לסעיף 7 לחוזה ולנספחיו, נקצבה תקופת ביצוע של 8 חודשים לסיום העבודות, בתוספת חודש נוסף לקבלת טופס 4 (סה״כ 10 חודשים). המועד החוזי המקורי לסיום הפרויקט נקבע ליום 16.06.2024.

33. בפועל, הפרויקט הסתיים עם חתימת תעודת גמר רק ביום 17.06.2025. קרי, עיכוב מצטבר של 12 חודשים ביחס ללו״ז החוזי המקורי. עיכוב זה נכפה על התובעת כתוצאה ממחדלי הנתבעת ומאירועי כוח עליון.

34. יובהר, הנתבעת נושאת באחריות למרבית המכרעת של העיכובים **10.4 – חודשים** מתוך סך הפיגור. זאת בעקבות הזרמת שינויים במהלך הביצוע, בדגש על שינויים קריטיים בתכנון הרצפה והניקוזים, שגררו עיכוב ישיר של 6.5 חודשים. בנוסף, תוכניות ביצוע קריטיות (כגון גלריה וגג) נמסרו לתובעת באיחור ניכר, לעיתים חודשיים בלבד לפני מועד הסיום החוזי המתוכנן.

35. שינויי התכנון הללו שיבשו את ה״נתיב הקריטי״ של הפרויקט, שחררו את התובעת מחובתה לעמוד בלו״ז המקורי והטילו על הנתבעת את החובה לשפותו בגין הוצאות התקורה.

36. בנוסף למחדלי הנתבעת, חל עיכוב של 1.4 חודשים הנובע ישירות מפרוץ המלחמה ביום 07.10.23. בנוסף, האתר הושבת לחלוטין למשך 24 ימים בתחילת הלחימה, נוצר מחסור חמור בפועלים עקב המצב הביטחוני והגיוס המסיבי, ועיכובים בייצור ובאספקת תשומות, אשר נמשכו חודשים ארוכים לאחר פרוץ הקרבות.

37. <u>**העובדות המקנות סמכות לבית המשפט**</u>

38. <u>**סמכות עניינית:**</u> לבית משפט נכבד זה הסמכות העניינית לדון בתביעה דנא, וזאת לנוכח סכומה העומד על סך של 11,106,600 ש״ח (כולל מע״מ), סכום המצוי בתחום סמכותו של בית המשפט המחוזי.

39. <u>**סמכות מקומית:**</u> לבית משפט נכבד זה במחוז הצפון הסמכות המקומית לדון בתביעה, וזאת מכוח תניית שיפוט ייחודית הקבועה בסעיף 54.3 לחוזה שבין הצדדים.

40. יתרה מכך, הסמכות מוקנית לבית משפט זה גם מהטעם שהמבנה נשוא החוזה, אשר בו בוצעו העבודות, ממוקם באזור התעשייה ״שגיא 2000״ שבמגדל העמק.

41. <u>**פירוט הטענות**</u>

42. **הפרה יסודית של חובת התשלום והזכאות למלוא התמורה**

43. הנתבעת הפרה את סעיפים 33 (״התמורה״) ו-34 (״חשבונות ביניים״) לחוזה בינה לבין התובעת, בכך שנמנעה מלשלם את יתרת התמורה המגיעה לתובעת.

44. אי-תשלום יתרה כה משמעותית המהווה כ-48% מסך הפרויקט נחשבת להפרה יסודית המזכה בפיצויים ובריבית פיגורים.

45. **זכאות לתשלום עבור שינויים ועבודות נוספות**

46. הנתבעת מחויבת לשלם עבור עבודות שבוצעו מעבר לחוזה הפאושאלי המקורי, לבקשת הנתבעת ו/או המפקח מטעמה, ולפיכך היא זכאית לתשלום מכוח סעיף 24 לחוזה (״שינויים בעבודה״) ומכוח דיני עשיית עושר ולא במשפט.

47. **פיצוי בגין התארכות תקופת הביצוע**

47.1. היות שהפרויקט התארך ב-11.84 חודשים בשל מחדלי הנתבעת (עיכוב בהנחיות, מניעת גישה וכיו״ב), על הנתבעת לשפות את התובעת על הוצאות התקורה העודפות שלה.

47.2. פרוץ מלחמת חרבות ברזל מהווה אירוע של ״כוח עליון״ המזכה את הקבלן בהתאמת מחירים. הנתבעת מסרבת לשאת בעלויות התייקרות חומרי הגלם (ברזל) בסך **2,161,000 ש״ח** ,למרות שמדובר בשינוי נסיבות קיצוני שאינו באחריות הקבלן.

47.3. **הפרת פסיקות הבורר והסכמי הגישור**

47.4. הבורר נתן הכרעות ברורות ביום 12.02.2026 לגבי רשימת עבודות (סניטריה, גינון, שילוט וכו׳). הנתבעת לא העבירה את התשלומים הנדרשים ולא אפשרה את השלמת העבודה תוך 60 יום כפי שנפסק.

48. ברי כי הנתבעת נהנית מפרויקט בנוי, תוך שהיא מנצלת את כוחה הכלכלי כדי להימנע מתשלום של למעלה מ-11 מיליון ש״ח עבור עבודה שבוצעה בפועל, תוך זלזול בהחלטות בורר מוסכם ובחובות תום הלב הבסיסיות ביותר.

49. <u>חלק משפטי</u>

50. חובתו היסודית והמרכזית של מזמין בחוזה קבלנות היא תשלום השכר לקבלן עבור ביצוע המלאכה או מתן השירות. **סעיף 2 לחוק חוזה קבלנות, תשל״ד-1974 (להלן: ״חוק חוזה קבלנות״) ו-ספרו של של אייל זמיר, ״חוק חוזה קבלנות״ (להלן: ״ספרו של אייל זמיר״)** קובעים מפורשות את המבנה הדו-צדדי של העסקה: בעוד הקבלן חייב בהשלמת המלאכה, המזמין חייב בתשלום השכר המוסכם. אי-סילוק יתרת החשבון הסופי המצטברת מהווה הפרה יסודית של ליבת ההתקשרות.

51. בחוזי בנייה מורכבים וארוכי טווח, חובת התשלום אינה מתמצה במועד סיום הפרויקט בלבד. על פי הספרות המשפטית ו-**ת״א 21-07-27691 אשיה חברה להנדסה ובנין בע״מ נ׳ הטכניון - מכון טכנולוגי לישראל ואח׳ (להלן: ״עניין אשיה״)**, בחוזים מסוג זה, נהוג ומקובל לקבוע ״תשלומי ביניים״ לאורך שלבי הביצוע. מנגנון זה נועד לחלק את נטל המימון של הפרויקט בין הצדדים ולמנוע מצב שבו הקבלן נושא לבדו בעלויות העצומות של כוח אדם והומרים לאורך תקופה ממושכת.

52. סירובה של הנתבעת לשלם את מלוא השכר המגיע לתובעת בעד שלבים שבוצעו בפועל, מהווה הפרה של החוזה. הפסיקה הכירה בכך שקבלן זכאי להימנע מהמשך ביצוע המלאכה כל עוד לא שולם לו ההפרש המגיע לו בגין עבודות שכבר בוצעו, שכן אין זה סביר לצפות מהקבלן להמשיך ולהשקיע משאבים מבלי לקבל את התמורה המוסכמת במועדה.

53. כמו כן, סירובה של הנתבעת לשלם את מלוא השכר המגיע לתובעת בגין שלבים שבוצעו בפועל, בפרט כאשר מדובר בחלק משמעותי מהתמורה (בענייננו, כ-48% משווי הפרויקט), מהווה הפרה יסודית של החוזה. הפסיקה קבעה כי קבלן ששולם לו סכום נמוך מזה שהגיע לו באותו שלב, זכאי להימנע מהמשך ביצוע המלאכה עד להסדרת החוב, שכן אין זה סביר לצפות ממנו להמשיך להשקיע משאבים ללא תמורה.

54. גם בחוזה המוגדר כחוזה ״פאושאלי״ המזמין אינו פטור מתשלום בגין עבודות החורגות מהתכנון המקורי. ההלכה הפסוקה ב-**ת״א 11-03-57322 ע.פ. כוכב חמש 1990 בע״מ ואח׳ נ׳ מדינת ישראל ואח׳, (להלן: ״עניין כוכב החמש״)** קובעת כי שינויים ״קרדינליים״ ודרישות מהותיות שבוצעו מעבר למפרט הראשוני, אינם כלולים בסיכון המקורי שנטל על עצמו הקבלן, ומחייבים את המזמין בתשלום שכר

ראוי וסביר בגינם. קרי, גם בחוזה "פאושאלי", המזמין מחויב בתשלום בגין "שינויים קרדינליים" ודרישות התורגות מהותית מהתכנון המקורי. ביצוע ריצפה לעומסים מיוחדים (בשווי כ-1.5 מיליון ש"ח) הוא דוגמת מובהקת לשינוי שאינו נכלל בסיכון המקורי של הקבלן. יודגש, הדרישות הנוספות של הנתבעת חרגו מהאינפורמציה שהייתה בידי התובעת בעת הכנת הצעת המחיר, ולכן הן "שוברות" את מסגרת הפאושאל.

55. עקרון זה נסמך על כך שהזרמת שינויים ותוספות במהלך הביצוע משבשת את לוח הזמנים המקורי ואת ה"נתיב הקריטי" של הפרויקט. במצבים אלו, המזמין מחויב להבטיח את כיסוי הוצאותיו הממשיות של הקבלן, לרבות תקורות והשקעות בציוד ובחומרים שנדרשו לצורך אותן תוספות.

56. שעה שהנתבעת הזרימה שינויי תכנון תכופים (כגון במערכות הניקוז והרצפה), היא שיבשה את ה"נתיב הקריטי" של הפרויקט ותבה בשיפוי התובעת על התארכות משך הביצוע. יתר על כן, מחדלי הנתבעת באספקת תוכניות מסונכרנות או במתן הנחיות (כגון במערכות הניקוז והרצפה) משחררים את הקבלן מחובתו לעמוד בלוחות הזמנים המקוריים.

57. יבואר, התארכות הפרויקט ב-11.84 חודשים בשל שינויי תכנון תכופים מצד הנתבעת פוגע ב"נתיב הקריטי" של הביצוע ומקימה זכות לפיצוי בגין הוצאות תקורה שנכפו על הקבלן.

57.1. מעבר לעילה החוזית של התובעת, שעה שהנתבעת נהנית מפירות עמלה של התובעת ומחזיקה במבנה שבנייתו הושלמה, חובתה לשלם את שכר התובעת נובעת גם מדיני עשיית עושר ולא במשפט . הדין אינו מתיר למזמין להתעשר על חשבון משאביו של הקבלן מבלי לשלם לו את השווי הריאלי של המלאכה שבוצעה בפועל ושהמזמין קיבל לידי. במקרה שבו המזמין נהנה מביצוע עבודה שהוזמנה על ידו, עליו לשאת בעלותה כדי למנוע מצב של התעשרות שלא כדין על חשבון הזולת. קבלת הנכס על ידי המזמין משכללת את חובתו לשלם עבורו את השכר הראוי, גם אם התגלעו מחלוקות בנוגע למנגנון החוזי המדויק.

57.2. מכוח **סעיף 4 לחוק עשיית עושר ולא במשפט, תשל"ט-1979 ו-עניין אשיה**, מעבר לעילה החוזית, הזכות לתשלום נובעת מדיני **עשיית עושר ולא במשפט**. הדין אינו מתיר למזמין להתעשר על חשבון עמלו ומשאביו של הקבלן מבלי לשלם לו את השווי הריאלי של המלאכה שבוצעה. מאחר שהנתבעת נהנית מפירות עבודתה של התובעת ומחזיקה במבנה שבנייתו הושלמה, חלה עליה חובה לשלם את השכר הראוי עבור כל אותן תוספות ושיפורים שקיבלה לידיה.

57.3. לפי **סעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק החוזים חלק כללי")**, חובת תום הלב בקיום חוזה מחייבת את המזמין לנהוג בדרך מקובלת ולא להשתמש בזכויותיו החוזיות באופן מסכל. **בעניין כוכב חמש** נקבע כי מפקח מטעם המזמין אינו יכול לפעול באופן שרירותי או להימנע מאישור חשבונות ללא הצדקה הנדסית. בענייננו, עמידתה של הנתבעת על תנאי תשלום נוקשים, תוך התעלמות משינויי הנסיבות ומהתייקרות התשומות (כפי שפורט בניתוח השוואת מחירי הברזל), מהווה התנהלות בחוסר תום לב משווע.

58. יש להצביע על חוסר תום לב המובהק העולה מסעיף 2 למכתב הנתבעת מיום 12.03.2026, במסגרתו בחרה הנתבעת **להחריג במפורש** את נושא בניית המחיצה (המוזכר בסעיף 22 לסיכום הבוררות) מדרישת התשלום הכספי שהציגה.

59. מהלך זה, במסגרתו הנתבעת מוותרת על ביצוען הפיזי של שורה ארוכה של עבודות (גינון, מטבחונים, שילוט וכו') תמורת "מזומן", אך עומדת בדווקנות על ביצוע המחיצה, הוא מהלך טקטי פסול שנועד **"לאחוז בחבל משני קצותיו"**.

60. מטרת הנתבעת בהחרגה זו היא לשמר בידיה באופן מלאכותי "ערוץ פתוח" להעלאת טענות עתידיות בגין "נזקים" או "עיכובים" בביצוע הפרויקט, וזאת בשעה שהיא כבר מחזיקה במבנה, עושה בו שימוש מלא ומסרבת לשלם עבורו את יתרת התמורה.

61. יתר על כן, פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" אשר לוותה בצווי גיוס חירום רחבי היקף (צו 8) לכלל מערכי המילואים, מהווה **"מלחמה"** במובנו המובהק ביותר לפי סעיף 52 להסכם בין הצדדים. יבואר, סעיף 52.1 לחוזה מורה כי **"במידה, ויתברר, בכל זמן שהוא, שאין אפשרות להמשיך בביצוע העבודה, כולה או מקצתה, מפאת מלחמה, או מחמת כוח עליון, יפנה הקבלן למזמין והמזמין......."** זאת ועוד, לפי סעיף 52.2 לחוזה **"הסכום שישולם לקבלן יחושב על פי ערך העבודה שבוצעה בפועל"**. קרי, שעה שהתרחש אירוע המוכר בסעיף (מלחמה), החוזה עצמו מורה לסטות מהמחיר הקבוע מראש ולעבור למנגנון של **הערכת שווי ריאלית.** המדובר באירוע מובהק של **"כוח עליון"**, המזכה את הקבלן בהתאמת מחירי החוזה המקוריים לשינויי הנסיבות הקיצוניים שחלו בשטח. משנקבעה הגדרה חוזית סגורה, הרי שהצדדים צפו **והסכימו** מראש כי אירוע מסוג זה משנה את חלוקת הסיכונים החוזית ומחייב התאמה של התמורות.

62. "ערך העבודה" תחת אש, תחת מצור כלכלי ובתקופה של נסיקת מחירי הברזל (התייקרות של למעלה מ-2 מיליון ₪), הוא גבוה בהרבה מערך העבודה ביום חתימת החוזה.

63. לאור האמור, ברי כי על פי הוראות סעיף 52, משעה שהוכח קיומו של אירוע מלחמה, על הנתבעת לשאת בעלויות העודפות שנגרמו בגינו, בסך של 2,161,000 ₪. סירובה של הנתבעת לעשות כן מהווה הפרה של חובתה החוזית לפעול בהתאם למנגנון הפיצוי וההתאמה הקבוע בחוזה.

64. יודגש למען הסר כל ספק, בעקבות פרוץ המלחמה, חלה התייקרות קיצונית ובלתי צפויה במחירי הברזל, אשר הסתכמה עבור התובעת. מדובר בשינוי נסיבות חיצוני וקיצוני שאינו באחריות התובעת ואינו נכלל בסיכונים המקוריים שנטל על עצמו בחוזה ה"פאושאלי".

65. הבסיס המשפטי לדרישה זו נסמך על דוקטרינת **"התאמת החוזה" (Adjustment)** המפורטת **בספרו של פרופ' דניאל פרידמן, "חוזים" (כרך ג')**. פרידמן מציין כי אף שהכלל הרגיל בחוזה קבלנות מטיל את סיכון ההתייקרויות על הקבלן, הרי ש:

"ניתן להניח שהגישה תשתנה במקרה שבו חלה, לאחר כריתת החוזה, מחמת גורם בלתי צפוי, התייקרות בהוצאות הייצור שהיא כה דרסטית עד שהיא משבשת לחלוטין את התחשיב המקורי ואת היחס בין התמורות"

66. יודגש, מקום שבו החוזה כולל תניית "כוח עליון" מפורשת (כדוגמת **סעיף 52 לחוזה דנן**), קובעת ההלכה והספרות המשפטית כי על המזמין מוטלת החובה לשאת בהתייקרויות הבלתי צפויות כדי למנוע את קריסתו הכלכלית של הקבלן. התערבות שיפוטית כזו, המבוססת על **סעיף 39 לחוק החוזים הכללי**, נועדה להבטיח את קיום החוזה בערכים ריאליים המונעים את התמוטטות בסיס העסקה.

67. עמידה דווקנית של הנתבעת על תנאי תשלום נוקשים ומחיר "פאושאלי" מקורי, תוך התעלמות מוחלטת משינוי נסיבות קיצוני ובלתי צפוי שאינו באחריות התובעת, נתפסת כהתנהלות בחוסר תום לב מובהק.

68. <u>סוף דבר</u>

69. אשר על כן, בית המשפט הנכבד יתבקש אפוא לזמן את הנתבעת לדין וליתן לתובעת את הסעדים המבוקשים לעיל, לרבות שכר טרחת עורכי דין.

נחתם בחתימה אלקטרונית	**נחתם בחתימה אלקטרונית**